

2/ Loi n°97-02 du 31 Décembre1997 portant la loi de finance pour 1998, jo n° 89

3/ Loi n°99-11 du 23/12/1999 portant loi de finance pour 2000, jo n°92, modifiée par l'ordonnance n°08-02 du 24 Juillet 2008 portant la loi de finances complémentaire pour 2008, jo n°42

4/ Arrêté interministériel du 8 mars 2006 modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 11 avril 1998 portant modèles-types des cahiers des charges relatifs l'exonération de l'IRG et l'IBS applicables aux bénéfices tirés des activités de réalisation de logements sociaux et promotionnels, jo n° 28

5/ Loi de finances complémentaire pour 2009, loi 09-01 du 22 Juillet 2009, jo n° 44

6/Loi 11-04 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, jo n°14

3-Réglementation :

1/ La lettre de la DGI, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, n°34, Septembre 2008

4-Site web :

1/ Site web du ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville

a) pour les ventes, par la livraison juridique ou matérielle de la marchandise ; ».

³⁵ /Voir les article 21 et 23 du TCA.

³⁶ / La loi de finances 2009 a abrogé les dispositions des articles 2, 93 et 104 du code des impôts directs, relatives à l'impôt sur la plus-value de cession des biens bâtis et non bâtis, réalisée par un particulier en dehors de toute activité professionnelle.

Bibliographie :

1-Livres :

^{1/} G.JEZE, cité par M.DUVERGER, Finances publiques ,11eme éditions ,Paris ,1988.

^{2/} L.MEHL et P.BELTRAME, Sciences et techniques fiscale, PUF, Paris ,1972 .

^{3/} A.BARILARI, Le consentement à l'impôt, Coll La bibliothèque du citoyen, Presse de science po, 2000.

^{4/} C.LOUIS, Les relations entre l'administration fiscale et le contribuable, Etude offerte à (P) KAYSER, puf, 1979.

^{5/} C.DE LA MARDIERE, Droit fiscal général, Flammarion, 2012.

^{6/} Mohamed Abbas MAHERZI, Introduction à la fiscalité , ITCIS,2010.

Revue :

^{1/} Etude du conseil Economique et social sur l'amélioration des rapport entre l'administration et les contribuables ,jo du 6 Février 1979.

2-Loi :

^{1/} Loi n°92-04du 11 Décembre1992 portant la loi de finance complémentaire de 1992, jo n°73

La livraison matérielle se concrétise par l'établissement de l'acte définitif, appelé également PV de remise des clefs , ou la remise des clefs au client bénéficiaire.

²⁹/Mohamed Abbas MAHERZI, Introduction à la fiscalité, op, cit, p87.

³⁰ / L'article 252 du CE s'énonce comme suit : « Sous réserve des dispositions prévues aux articles 255 et 258 ci-après, les adjudications, ventes, reventes, cessions, rétrocessions, les retraits exercés après l'expiration des délais convenus par les contrats de vente sous faculté de réméré et tous autres actes civils, administratifs et judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux sont assujettis à un droit de 5% ».

L'article 353-2-1 du CE : « 1%, calculé sur la valeur de l'immeuble ou des immeubles, déclarée dans le document à publier, pour les actes, même assortis d'une condition suspensive et les décisions judiciaires portant ou constatant, entre vifs, une mutation ou constitution de droits réels immobiliers, divis ou indivis, autres que les privilèges et hypothèques, ainsi que les actes de promesse de vente, dans lesquels doivent être mentionnés, à peine de refus, le prix de vente convenu et le délai fixé par les parties pour la réalisation de ladite vente ».

³¹ / L'article 353-10 du CE dit : « La taxe de publicité foncière est à la charge de l'acquéreur ou du bénéficiaire du droit à publier. Elle est payée par le requérant et perçue d'avance par le conservateur foncier »

³² / Loi n°99-11 du 23/12/1999 portant loi de finance pour 2000, jo n°92, modifiée par l'ordonnance n°08-02 du 24 Juillet 2008 portant la loi de finances complémentaire pour 2008 ,jo n°42

³³ / L'article 2 du TCA dit : « les opérations de construction et de vente d'immeubles à usage d'habitation ou destinés à abriter une activité professionnelle industrielle ou commerciale réalisée dans le cadre de l'activité de promotion immobilière telle que définie par la législation en vigueur ».

³⁴ / L'article 14 du TCA dit : « Le fait générateur de la taxe sur la valeur ajoutée est constitué :

l'IRG et l'IBS applicables aux bénéfices tirés des activités de réalisation de logements sociaux et promotionnels, jo n° 28.

L'article 3 du même arrêté dit : « logements sociaux : les logements destinés à la location et dont la réalisation est financée, totalement et en concours définitif, par des ressources budgétaires de l'Etat ou des collectivités locales ; logements promotionnels et ruraux : les logements destinés la commercialisation sur le marché libre ainsi que ceux dont la réalisation bénéficie directement ou indirectement du financement public sous forme d'aides publiques ou de soutien du Trésor public ».

²²/ La loi n°97-02 du 31 Décembre1997 portant la loi de finance pour 1998 , jo n° 89

²³ /Voir article 3 et 4 de l'arrêté interministériel du 8 mars 2006 modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 11 avril 1998 portant modèles-types des cahiers des charges relatifs l'exonération de l'IRG et l'IBS applicables aux bénéfices tirés des activités de réalisation de logements sociaux et promotionnels, jo n° 28.

²⁴/ On estime le nombre de demande annuelle à 400000 pour 100000 logements livrés par an, Selon les responsables de l'ordre national des experts architectes

²⁵/ Le cadre légal de la TAP c'est l'article 217 à 240 du CIDTA.

²⁶ /L'article 222 du CIDTA dit : « Toutefois, le taux de la TAP est porté à 3% en ce qui concerne le chiffre d'affaires issu de l'activité de transport par canalisation des hydrocarbures. Le produit de la TAP est réparti comme »

²⁷/ Article 217 du CIDTA.

²⁸ /L'article 221 bis du CIDTA, s'énonce comme suit : « Le fait générateur de la taxe sur l'activité professionnelle (TAP) est constitué : a- Pour les ventes, par la livraison juridique ou matérielle de la marchandise ; b- Pour les travaux immobiliers et les prestations de services, par l'encaissement total ou partiel du prix ».

¹⁸/Pour l'IRG , voir les articles de 1 à 134 du CIDTA

Pour l'IBS, voir les articles de 135 à 167 du CIDTA

¹⁹/Il est également intéressant de signaler l'article 169 du CIDTA relatif à la déductibilité des charges .

²⁰ /Cette méthode a été rendue obligatoire par l'article 140-3° du code des impôts directs, créé par l'article 4 de la loi de finances complémentaire pour 2009, loi 09-01 du 22 Juillet 2009, jo n° 44

L'article 140-3° s'énonce comme suit : « Le bénéfice imposable pour les contrats à long terme portant sur la réalisation de biens, de services ou d'un ensemble de biens ou services dont l'exécution s'étend au moins sur deux (2) périodes comptables ou exercices est acquis exclusivement suivant la méthode comptable à l'avancement indépendamment de la méthode adoptée par l'entreprise en la matière, et ce, quel que soit le type de contrats, contrat à forfait ou contrat en régie.

Est requise, à ce titre, l'existence d'outils de gestion, de système de calcul de coûts et de contrôle interne permettant de valider le pourcentage d'avancement et de réviser, au fur et à mesure de l'avancement, des estimations de charges de produits et de résultats.

Le bénéfice des entreprises de promotion immobilière est dégagé suivant la méthode de comptabilisation des charges et produits des opérations à l'avancement ».

²¹/L'article 2 de l'arrêté interministériel du 08/03/2006 dit : « Article 1er . Le présent article a pour objet de définir les modèles-types de cahiers des charges relatifs l'exonération de l'IRG et l'IBS applicables aux bénéfices tirés des activités de réalisation de logements sociaux locatifs, promotionnels et ruraux conformément aux dispositions de l'article 50 de la loi n 03-22 du 28 Décembre 2003 portant loi de finances pour 2004 », Arrêté interministériel du 8 mars 2006 modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 11 avril 1998 portant modèles-types des cahiers des charges relatifs l'exonération de

L'article 55 dit : « Les entreprises soumises à l'impôt sur les revenus de la promotion immobilière dans le cadre de la législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 1991 continuent à être imposables à cet impôt au titre des revenus provenant des opérations de promotion immobilière ayant connu un début de réalisation avant l'intervention de la nouvelle législation fiscale et ce, jusqu'à l'achèvement de celle-ci ».

L'article 136 du CIDTA dit : « Sont soumises à l'impôt sur les bénéfices des sociétés :

- 1) les sociétés quels que soient leur forme et leur objet, à l'exclusion :
 - a) des sociétés de personnes et des sociétés en participation au sens du code de commerce, sauf lorsque ces sociétés optent pour l'imposition à l'impôt sur les bénéfices des sociétés. Dans ce cas, la demande d'option doit être annexée à la déclaration prévue à l'article 151. Elle est irrévocable pour toute la durée de vie de la société.
 - b) des sociétés civiles, qui ne sont pas constituées sous la forme de sociétés par actions à l'exception de celles ayant opté pour l'assujettissement à l'impôt sur les bénéfices des sociétés. Dans ce dernier cas, la demande d'option doit être annexée à la déclaration prévue à l'article 151. Elle est irrévocable pour la durée de vie de la société.
 - c) Les Organismes de Placement Collectif en Valeurs mobilières (OPCVM) constitués et agréés dans les formes et conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.
 - d) les sociétés et coopératives soumises à l'impôt forfaitaire unique.
- 2) les établissements et organismes publics à caractère industriel et commercial.

Sont également passibles dudit impôt : 1) les sociétés qui réalisent les opérations et produits mentionnés à l'article 12. 2) Les sociétés coopératives et leurs unions, à l'exclusion de celles visées à l'article 138 ».

« Les impôts indirects sont ainsi nommés pour que ,au lieu d'être établis directement ou indirectement et immédiatement sur les personnes ,ils reposent en général sur des objets de consommation ou des services rendus et ne sont ,dés lors, qu'indirectement payés par celui qui veut consommer les choses ou user des services frappés de l'impôt ; tels sont les impôts assis sur les importations ,la fabrication, la vente ,le transport ,l'entrée des objets de consommation ainsi que les droits d'enregistrement ,d'hypothèque, de greffe, de timbre, etc. », Mohamed Abbas MAHERZI, Introduction à la fiscalité , ITCIS,2010,p 35.

¹L'article 550 du Code civil s'énonce comme suit : « L'entrepreneur peut s'engager à fournir uniquement son travail à charge par l'auteur de la commande de fournir la matière sur laquelle ou à l'aide de laquelle l'entrepreneur accomplit ce travail

Il peut s'engager à fournir la matière ».

² /Article 3 de la loi 11-04 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière , jo n°14.

³ / Article 3 de la loi 11-04 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière , jo n°14.

⁴/ L'article 14 de la loi11-04 dit: « L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des opérations concourant à la réalisation de projets immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres. Les projets immobiliers concernés peuvent porter sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et accessoirement des locaux à usage artisanal ou commercial».

⁵/ Voir l'article 15 de la loi 11-04.

⁶/ Voir également les articles 14 à 24 de la loi 11-04.

⁷/ plus particulièrement à l'article 55 de la loi n°92-04du 11 Décembre1992 portant la loi de finance complémentaire de 1992,jo n°73.

Pour les acquéreurs le prix du logement promotionnel est directement influencé par l'IRG ou l'IBS, ces derniers subissent indirectement l'imposition. D'où la fuite vers les logements sociaux moins onéreux.

Référence :

^{1/} G.JEZE ,cité par M.DUVERGER, Finances publiques ,11eme éditions ,Paris ,1988,p125.

^{2/} L.MEHL et P.BELTRAME, Sciences et techniques fiscales ,PUF, Paris ,1972 , p142.

^{3/}A.BARILARI, Le consentement à l'impôt , Coll La bibliothèque du citoyen , Presse de science po,2000,Introduction .

^{4/}C.LOUIS, Les relations entre l'administration fiscale et le contribuable ,Etude offerte à (P)KAYSER,puf,1979,p117

⁵ /Etude du conseil Economique et social sur l'amélioration des rapport entre l'administration et les contribuables ,jo du 6 Fevrier 1979,p 185

⁶ /C.DE LA MARDIERE, Droit fiscal général, Flammarion, 2012, p19.

^{7/}Selon les statistiques du site du ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville , les lancements de logements durant la période 2004-2011 , s'élèvent à 2.049.106

^{8/}La lettre de la DGI, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, n°34, Septembre 2008

^{9/} La lettre de la DGI, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, n°34, Septembre 2008

^{10/} « Dans les anciennes instructions administratives on trouvait cette définition : « La contribution directe s'entend de toute imposition qui est assise directement sur les personnes ou sur les propriétés, qui se perçoit généralement en vertu de rôles nominatifs, de cotisations et qui passe immédiatement du contribuable cotisé à la caisse du trésor ».

- Les opérations de crédits bancaires accordés aux ménages pour l'acquisition ou la construction de logements individuels bénéficient d'exemptions (article 9-16 du TCA).
- Sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée, à l'importation les articles et produits bruts ou fabriqués devant être utilisés à la construction (article 11-4 du TCA).
- Exonération de la taxe sur la valeur ajoutée des opérations de crédits bancaires accordés aux ménages pour l'acquisition ou la construction de logements individuels (art 9-16 du TCA).

Conclusion :

A l'issue de cette recherche, il convient de dresser un bilan de la fiscalité de la promotion immobilière. On retient donc ce qui suit :

- Une fiscalité variée et complexe et ce malgré l'ambition de l'Etat de faire progresser ce secteur. Cela se traduit par la soumission à plusieurs impôts et taxes.
- Une pression fiscale se voulant tempérée par les différentes exonérations accordées à l'activité de la promotion immobilière (36 : / La loi de finances 2009 a abrogé les dispositions des articles 2, 93 et 104 du code des impôts directs, relatives à l'impôt sur la plus-value de cession des biens bâtis et non bâtis, réalisée par un particulier en dehors de toute activité professionnelle). Ces incitations fiscales visent à encourager l'investissement dans ce domaine.
- Ces exonérations massives accordées représentent une charge fiscale pour l'Etat, à notre sens elles ne profitent qu'aux promoteurs immobiliers.
- Malgré toutes ces mesures, importantes, l'accès au logement demeure problématique. Car d'une part les promoteurs sont soumis à une fiscalité ardue et à un control fiscal davantage plus compliqué.

Conformément aux dispositions de l'article 14 du TCA, le fait générateur de la TVA en matière de promotion immobilière est établi par la livraison juridique et matérielle (34 : L'article 14 du TCA dit : « Le fait générateur de la taxe sur la valeur ajoutée est constitué : a) pour les ventes, par la livraison juridique ou matérielle de la marchandise ; »).

Pour la livraison juridique, on entend l'établissement de l'acte définitif, dès lors l'acte notarié constitue un fait générateur de la TVA et le promoteur immobilier s'acquittera de la TAP, TVA, en revanche l'IRG ou l'IBS ils ont été soldés à l'avancement.

La valeur juridique de l'acte définitif comme fait générateur de la TVA, pose au niveau pratique l'obligation de paiement de cette dernière. Bien souvent les promoteurs se plaignent de verser une TVA sur le montant global du logement, alors que ce dernier n'est ni achevé, ni soldé.

Et compte tenu des crédits immobiliers souscrits par les acquéreurs et la lenteur de ce procédé, les promoteurs se voient versés une TVA sur un produit non acquitté.

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux normal de 17% et un taux réduit de 7 % (35 : Voir les article 21 et 23 du TCA) . Pour la promotion immobilière la TVA est perçu comme suit :

- Les opérations de viabilisation, de construction de locaux à usage d'habitation avec droit à déduction sont soumises au taux de 7% (art 23 du TCA).
- Les opérations destinées à usage commercial sont imposables au taux normal de 17% avec droit à déduction.
- Les opérations de lotissement sont assujetties à taux de 17%.
- Toutefois les travaux immobiliers réalisés par les promoteurs immobiliers dans le cadre exclusif de leur activité, le fait générateur est la livraison juridique ou matérielle du bien au bénéficiaire. Pour les entreprises étrangères le fait générateur est constitué par la réception définitive de l'ouvrage.

- Exemption du droit d'enregistrement, des mutations opérées par les banques et les établissements financiers de biens immeubles à usage d'habitation acquis en leur nom en garantie d'opérations de financement pour l'acquisition de logements au profit de particuliers (art 258-1-VIII du CE).

2-Taxe de publication foncière (TPF) :

- Exonération de la taxe de publicité foncière des actes portant acquisition par les promoteurs publics ou privés de terrains d'assiette devant servir à la réalisation de programmes de logements bénéficiant de soutien financier du Trésor public et notamment de logements sociaux, participatifs, de logements en location-vente et d'habitat rural (art 353-5-10 du CE).
- Exemption des actes portant vente aux épargnants par les organismes publics compétents de logements construits dans le cadre de l'épargne-logement (art 353-6-4 du CE).

3-Taxe spéciale sur les actes et permis immobiliers :

La taxe spéciale sur les permis immobiliers, instituée par la loi de finances 2000 et perçue lors de la délivrance d'un permis de lotir. La création de cette taxe vient renflouer les caisses des collectivités locales (32 : Loi n°99-11 du 23/12/1999 portant loi de finance pour 2000, jo n°92, modifiée par l'ordonnance n°08-02 du 24 Juillet 2008 portant la loi de finances complémentaire pour 2008 ,jo n°42).

b-TVA :

Les opérations de construction et de vente d'immeubles réalisées dans le cadre de l'activité de promotion immobilière ainsi que les opérations de construction de logements sociaux (33 : L'article 2 du TCA dit : « les opérations de construction et de vente d'immeubles à usage d'habitation ou destinés à abriter une activité professionnelle industrielle ou commerciale réalisée dans le cadre de l'activité de promotion immobilière telle que définie par la législation en vigueur ».) , sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

auquel s'ajoute la taxe de publication foncière au taux de 1% (31 : L'article 353-10 du CE dit : « La taxe de publicité foncière est à la charge de l'acquéreur ou du bénéficiaire du droit à publier. Elle est payée par le requérant et perçue d'avance par le conservateur foncier »).

La réalisation d'un logement dans le cadre de la promotion immobilière est dispensée de cette imposition comme suit :

1-Les droits de mutation :

- L'article 257 du CE assouplit la procédure de vente réalisée au titre de la promotion immobilière ; seul le solde du prix de vente préalablement fixé dans le contrat de réservation et/ou dans le cahier des charges ou dans le contrat de vente sur plan est versé à la vue et entre les mains du notaire, chargé de rédiger l'acte portant transfert de propriété.
- Exemption du droit de mutation des actes portant vente d'immeubles ou fractions d'immeubles à usage principal d'habitation réalisée au titre d'opérations de promotion immobilière suivant les conditions définies par la réglementation relative à la promotion immobilière. Cette exemption ne bénéficie pas plus d'une seule fois à la même personne sauf lorsque le produit de la vente fait l'objet d'un réemploi dans l'acquisition d'un immeuble à usage principal d'habitation réalisé au titre des opérations de promotion immobilière (article 258-1-V du CE).
- Exemption du droit de mutation des actes portant vente aux épargnants par l'Office de promotion et de gestion immobilière de Wilaya des appartements (compris dans les immeubles collectif) et constructions dans le cadre de l'épargne logement (art 258-1-VI du CE).
- Exemption des ventes d'immeubles à usage principal d'habitation cédés par l'Etat et les organismes publics d'habitat, selon la formule location-vente, logement social, logement social participatif et logement rural (art 258-1-VII du CE).

En vertu de l'article 217 du CIDTA, le chiffre d'affaire des unités d'entreprises de travaux publics et de bâtiments, est constitué par le montant des encaissements de l'exercice. Une régularisation des droits dus sur l'ensemble des travaux doit intervenir au plus tard à la date de la réception provisoire, à l'exception des créances auprès des administrations publiques et des collectivités locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des entreprises de travaux effectuant conjointement les opérations de promotion immobilière.

2-La fiscalité de la promotion immobilière au regard des impôts indirects :

a-Droit d'enregistrement :

Le code d'enregistrement définit la vente comme un contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété d'une chose ou tout autre droit patrimonial à l'acquéreur, en contre partie ce dernier s'engage à avancer le prix (29 : Mohamed Abbas MAHERZI, Introduction à la fiscalité, op, cit, p87). La loi soumet la formalité de l'enregistrement au taux de 5% (réparti équitablement entre vendeur et acquéreur) (30 : L'article 252 du CE s'énonce comme suit : « Sous réserve des dispositions prévues aux articles 255 et 258 ci-après, les adjudications, ventes, reventes, cessions, rétrocessions, les retraits exercés après l'expiration des délais convenus par les contrats de vente sous faculté de réméré et tous autres actes civils, administratifs et judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux sont assujettis à un droit de 5% ».

L'article 353-2-1 du CE : « 1%, calculé sur la valeur de l'immeuble ou des immeubles, déclarée dans le document à publier, pour les actes, même assortis d'une condition suspensive et les décisions judiciaires portant ou constatant, entre vifs, une mutation ou constitution de droits réels immobiliers, divis ou indivis, autres que les privilèges et hypothèques, ainsi que les actes de promesse de vente, dans lesquels doivent être mentionnés, à peine de refus, le prix de vente convenu et le délai fixé par les parties pour la réalisation de ladite vente ».),

c- La taxe sur l'activité professionnelle :

Citée à l'article 217 du CITDA (25 : Le cadre légal de la TAP c'est l'article 217 à 240 du CIDTA), la TAP constitue la principale ressource des collectivités territoriales. Au taux de 2 % (26 : L'article 222 du CIDTA dit : « Toutefois, le taux de la TAP est porté à 3% en ce qui concerne le chiffre d'affaires issu de l'activité de transport par canalisation des hydrocarbures. Le produit de la TAP est réparti comme »), c'est un impôt assis sur le montant global du chiffre d'affaires ou des recettes brutes hors taxes.

Le chiffre d'affaires s'entend du montant des recettes réalisées sur toutes opérations de vente, de service ou autres entrant dans le cadre de l'activité précitée. Toutefois, lesdites opérations réalisées entre les unités d'une même entreprise sont exclues du champ d'application de la taxe visée dans le présent article (27 : Article 217 du CIDTA.) .

Le fait générateur en matière de TAP pour l'activité de la promotion immobilière est constitué par la livraison juridique (établissement de l'acte définitif) ou de la livraison matérielle (remise des clefs ou occupation des biens) (28 : L'article 221 bis du CIDTA, s'énonce comme suit : « Le fait générateur de la taxe sur l'activité professionnelle (TAP) est constitué : a- Pour les ventes, par la livraison juridique ou matérielle de la marchandise ; b- Pour les travaux immobiliers et les prestations de services, par l'encaissement total ou partiel du prix ».

La livraison matérielle se concrétise par l'établissement de l'acte définitif, appelé également PV de remise des clefs , ou la remise des clefs au client bénéficiaire).

Dans l'exemple précédemment cité, les sommes payées à titre d'avance par les clients bénéficiaires ne supporte pas de TAP, car son fait générateur n'a pas été constitué (art 221 bis du CIDTA). Pour les autres opérateurs autres que les promoteurs immobiliers, le fait générateur demeure l'encaissement partiel ou total du montant des travaux (voir Art 14 du TCA).

ceux dont la réalisation bénéficie directement ou indirectement du financement public sous forme d'aides publiques ou de soutien du Trésor public ».). Le bénéfice de cet avantage est soumis à la condition de souscription d'un cahier des charges (voir l'article 44 de la loi de finance 1998) (22 : La loi n°97-02 du 31 Décembre 1997 portant la loi de finance pour 1998 , jo n° 89).

Les conditions à remplir pour bénéficier de cette exonération sont (23 : Voir article 3 et 4 de l'arrêté interministériel du 8 mars 2006 modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 11 avril 1998 portant modèles-types des cahiers des charges relatifs l'exonération de l'IRG et l'IBS applicables aux bénéfices tirés des activités de réalisation de logements sociaux et promotionnels, jo n° 28) :

- La surface moyenne par projet des logements ne doit excéder 70m² habitables.
- le cout de réalisation des logements sociaux locatifs ne peut excéder 20.000 Da/m² de surface habitable hors frais de viabilité et le cout du terrain d'assiette ;
- les autres logements éligibles à l'exonération sont ceux dont le prix de cession ne dépasse pas 25.000 DA/m² y compris les frais de viabilité totale ainsi que le cout du terrain d'assiette.

• Il est intéressant de relever que les entreprises réalisant des logements promotionnels dont la surface habitable et le coût dépassent ceux fixés par l'arrêté interministériel du 08/03/2006, n'ouvrent pas droit au bénéfice des avantages relatifs à l'exonération (IRG ou IBS) et au fait générateur en matière de TAP et TVA ; le fait générateur à appliquer dans ce cas précis étant l'encaissement partiel ou total.

• En outre les prix appliqués dans cet arrêté semblent être dépassés, au regard de la hausse des prix de l'immobilier, une hausse due à un déséquilibre entre l'offre et la demande (24 : On estime le nombre de demande annuelle à 400000 pour 100000 logements livrés par an, Selon les responsables de l'ordre national des experts architectes).

ou d'un ensemble de biens ou services dont l'exécution s'étend au moins sur deux (2) périodes comptables ou exercices est acquis exclusivement suivant la méthode comptable à l'avancement indépendamment de la méthode adoptée par l'entreprise en la matière, et ce, quel que soit le type de contrats, contrat à forfait ou contrat en régie.

Est requise, à ce titre, l'existence d'outils de gestion, de système de calcul de coûts et de contrôle interne permettant de valider le pourcentage d'avancement et de réviser, au fur et à mesure de l'avancement, des estimations de charges de produits et de résultats.

Le bénéfice des entreprises de promotion immobilière est dégagé suivant la méthode de comptabilisation des charges et produits des opérations à l'avancement »).

• Pour les mesures incitatives il existe une exonération des bénéfices tirés des opérations de construction de logement sociaux, promotionnels et ruraux en matière d'IRG (pour les entreprises individuelles) ou d'IBS (au profit des sociétés)(21 : L'article 2 de l'arrêté interministériel du 08/03/2006 dit : « Article 1er . Le présent article a pour objet de définir les modèles-types de cahiers des charges relatifs l'exonération de l'IRG et l'IBS applicables aux bénéfices tirés des activités de réalisation de logements sociaux locatifs, promotionnels et ruraux conformément aux dispositions de l'article 50 de la loi n 03-22 du 28 Décembre 2003 portant loi de finances pour 2004 », Arrêté interministériel du 8 mars 2006 modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 11 avril 1998 portant modèles-types des cahiers des charges relatifs l'exonération de l'IRG et l'IBS applicables aux bénéfices tirés des activités de réalisation de logements sociaux et promotionnels, jo n° 28.

L'article 3 du même arrêté dit : « logements sociaux : les logements destinés à la location et dont la réalisation est financée, totalement et en concours définitif, par des ressources budgétaires de l'Etat ou des collectivités locales ; logements promotionnels et ruraux : les logements destinés la commercialisation sur le marché libre ainsi que

Cependant pour comprendre au mieux la fiscalité de la promotion immobilière, il est intéressant d'aborder quelques aspects :

- Dans l'activité de la promotion immobilière le terrain est considéré comme un stock il est inscrit au bilan à la classe 3 et sous le compte 36. Il constitue l'assiette des biens destinés à la vente.
- Le chiffre d'affaires (quand le projet est rentable) est comptabilisé à l'avancement ; car il est censé dégagé un bénéfice par stade. Si le projet est entamé au cours d'un exercice et achevé au cours d'un autre exercice.

Exemple :

Le coût global pour la réalisation d'une promotion immobilière est estimé à 75 Millions de Dinars.

Le prix de vente global des locaux est estimé quant à lui à 100 Millions de DA.

Début des travaux : le 1er Juillet 2015

Fin des travaux: 31/12/2016.

- Au 31/12/2015, les charges consommées dans le projet s'élèvent à 30 Millions de DA.

30

Taux d'avancement = $\frac{30}{75} = 40\%$

75

- Au 31/12/2015 le produit à comptabiliser = Prix global x Taux d'avancement = 100 M x 40% = 40 Millions de DA.

On retient de la comparaison des charges consommées (30 millions) avec le produit à rattacher (40 Millions), un bénéfice de 10 millions de DA sur lequel la société va payer un IBS ou un IRG. Cette méthode s'appelle la Méthode à l'avancement (**20** : Cette méthode a été rendue obligatoire par l'article 140-3° du code des impôts directs, créé par l'article 4 de la loi de finances complémentaire pour 2009, loi 09-01 du 22 Juillet 2009, jo n° 44.

L'article 140-3° s'énonce comme suit : « Le bénéfice imposable pour les contrats à long terme portant sur la réalisation de biens, de services

l'assujettissement à l'impôt sur les bénéfices des sociétés. Dans ce dernier cas, la demande d'option doit être annexée à la déclaration prévue à l'article 151. Elle est irrévocable pour la durée de vie de la société.

c) Les Organismes de Placement Collectif en Valeurs mobilières (OPCVM) constitués et agréés dans les formes et conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

d) les sociétés et coopératives soumises à l'impôt forfaitaire unique.

2) les établissements et organismes publics à caractère industriel et commercial.

Sont également passibles dudit impôt : 1) les sociétés qui réalisent les opérations et produits mentionnés à l'article 12. 2) Les sociétés coopératives et leurs unions, à l'exclusion de celles visées à l'article 138 ».), qui selon la forme juridique de la société l'imposition est établie.

Par conséquent il n'existe pas d'imposition propre à la promotion immobilière, cette dernière varie entre impôt sur le revenu global et impôt sur le bénéfice des sociétés (**18** : Pour l'IRG, voir les articles de 1 à 134 du CIDTA. Pour l'IBS, voir les articles de 135 à 167 du CIDTA). La personne physique est assujettie à l'IRG. Alors qu'un taux de 19% est appliqué pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice des sociétés et concernant les activités de bâtiment (conformément à l'article 150 du CIDTA). Toute fois le bénéfice des entreprises de promotion immobilière est dégagé suivant la méthode de comptabilisation des charges et produits des opérations à l'avancement (**19** : Il est également intéressant de signaler l'article 169 du CIDTA relatif à la déductibilité des charges). En effet S'agissant de la détermination du résultat, la promotion immobilière est assimilée au regard de la loi fiscale comme un contrat à long terme dont le résultat doit être déterminé selon la méthode à l'avancement conformément à l'article 140-3° du code des impôts directs et taxes assimilées. Afin d'appliquer cette méthode, la société doit être en mesure d'estimer le coût global du projet et le prix de vente des locaux.

Pour la profession de promoteur immobilier (**16** : Voir également les articles 14 à 24 de la loi 11-04.), l'article 4 dispose que : « *Les promoteurs immobiliers agréés et immatriculés au registre de commerce sont autorisés à initier des projets immobiliers. Nul ne peut se prétendre de la qualité de promoteur immobilier ni exercer cette activité s'il n'est pas titulaire d'un agrément et n'est pas inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers dans les conditions et modalités définies par la présente loi* ».

b-L'impôt sur le revenu global et l'impôt sur le bénéfice des sociétés :

Les quelques définitions citées précédemment déterminent le champ d'imposition de la promotion immobilière. A l'instar de l'article 136 du CIDTA (**17** : plus particulièrement à l'article 55 de la loi n°92-04 du 11 Décembre 1992 portant la loi de finance complémentaires de 1992, jo n°73.

L'article 55 dit : « Les entreprises soumises à l'impôt sur les revenus de la promotion immobilière dans le cadre de la législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 1991 continuent à être imposables à cet impôt au titre des revenus provenant des opérations de promotion immobilière ayant connu un début de réalisation avant l'intervention de la nouvelle législation fiscale et ce, jusqu'à l'achèvement de celle-ci ».

L'article 136 du CIDTA dit : « Sont soumises à l'impôt sur les bénéfices des sociétés :

- 1) les sociétés quels que soient leur forme et leur objet, à l'exclusion :
 - a) des sociétés de personnes et des sociétés en participation au sens du code de commerce, sauf lorsque ces sociétés optent pour l'imposition à l'impôt sur les bénéfices des sociétés. Dans ce cas, la demande d'option doit être annexée à la déclaration prévue à l'article 151. Elle est irrévocable pour toute la durée de vie de la société.
 - b) des sociétés civiles, qui ne sont pas constituées sous la forme de sociétés par actions à l'exception de celles ayant opté pour

fournir la matière sur laquelle ou à l'aide de laquelle l'entrepreneur accomplit ce travail. Il peut s'engager à fournir la matière ».). Il est défini comme étant : « *toute personne physique ou morale inscrite au registre de commerce au titre de l'activité de travaux de bâtiment en qualité d'artisan ou d'entreprise disposant de qualifications professionnelles* » (12 :Article 3 de la loi 11-04

correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière , jo n°14)..Alors que le promoteur immobilier est : « *toute personne physique ou morale initiant la réalisation de nouveaux projets, la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la restructuration, ou le confortement de constructions nécessitant l'une de ces interventions ou l'aménagement et l'habilitation de réseaux, en vue de les vendre ou de les louer* » (13: Article 3 de la loi 11-04 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière , jo n°14).

L'article 3 de la loi n°11-04 du 17 Février2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, la définit comme étant : « *l'ensemble des opérations de mobilisation de ressources foncières et financières ainsi que le management de projets immobiliers*». L'activité regroupe donc les opérations suivantes (14 : L'article 14 de la loi 11-04 dit: « L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des opérations concourant à la réalisation de projets immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres. Les projets immobiliers concernés peuvent porter sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et accessoirement des locaux à usage artisanal ou commercial»):

-La réalisation des programmes de logements, de bureaux et des équipements collectifs d'accompagnement nécessaires à leur fonctionnement ;

- L'acquisition et l'aménagement de terrains en vue de servir à la construction ; – la rénovation, la réhabilitation, la restructuration, la restauration et le confortement de constructions (15 :Voir l'article 15 de la loi 11-04).

Le traitement fiscal des opérations de promotion immobilière nécessite une attention particulière, il est aussi important de maîtriser la mise en œuvre de la TVA et les difficultés y afférentes pour ce type d'activité. Nous examinerons également cette imposition au vu des impôts directs (10 : « Dans les anciennes instructions administratives on trouvait cette définition : « La contribution directe s'entend de toute imposition qui est assise directement sur les personnes ou sur les propriétés, qui se perçoit généralement en vertu de rôles nominatifs, de cotisations et qui passe immédiatement du contribuable cotisé à la caisse du trésor ».

« Les impôts indirects sont ainsi nommés pour que ,au lieu d'être établis directement ou indirectement et immédiatement sur les personnes ,ils reposent en général sur des objets de consommation ou des services rendus et ne sont ,dés lors, qu'indirectement payés par celui qui veut consommer les choses ou user des services frappés de l'impôt ; tels sont les impôts assis sur les importations ,la fabrication, la vente ,le transport ,l'entrée des objets de consommation ainsi que les droits d'enregistrement ,d'hypothèque, de greffe, de timbre, etc. », Mohamed Abbas MAHERZI, Introduction à la fiscalité , ITCIS,2010,p 35).

1-La fiscalité de la promotion immobilière au regard des impôts directs :

a-Cadre juridique de la promotion immobilière:

La fiscalité de l'activité immobilière est déterminée suivant deux principaux paramètres : le statut juridique des personnes réalisant les activités (personne physique, personne morale) et la nature de l'activité immobilière exercée (vente, construction, location, mutation).

La confusion subsiste entre le statut juridique du promoteur immobilier est celui de l'entrepreneur, l'obligation de ce dernier est régit par les dispositions du code civil (11 : L'article 550 du Code civil s'énonce comme suit : « L'entrepreneur peut s'engager à fournir uniquement son travail à charge par l'auteur de la commande de

Etude du conseil Economique et social sur l'amélioration des rapport entre l'administration et les contribuables, jo du 6 Fevrier 1979, p 185).

L'impôt est obligatoire, il est un prélèvement contraignant et unilatéral (6 : C.DE LA MARDIERE, Droit fiscal général, Flammarion, 2012, p19), une notion assez ardue compte tenu des principes de libéralisme économiques. En effet le paradoxe subsiste puisque le libéralisme économique implique l'idée d'entrepreneuriat où toute personne est libre de fonder son entreprise et la gérer selon sa propre convenance. Conséquence, l'intervention de l'Etat doit être aussi réduite que possible. Et pourtant l'imposition est bien réelle, elle est aussi très diverse.

En Algérie, la promotion immobilière est un secteur en plein expansion (7 : Selon les statistiques du site du ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville, les lancements de logements durant la période 2004-2011 , s'élèvent à 2.049.106). Le logement « *se situe à l'intersection de la croissance socio-économique et politique ; il est le contenu concret de la politique du développement engagé* » (8 : La lettre de la DGI, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, n°34, Septembre 2008). Visant à faire du bâtiment « *le deuxième facteur de croissance économique après les incontournables hydrocarbures* » (9 : La lettre de la DGI, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, n°34, Septembre 2008).

Ce rang escompté se traduit fiscalement par une imposition tempérée et où les incitations sont considérables et ce malgré une fiscalité caractérisée de complexe et variée. On assiste alors à une forme de simplification du calcul de la base imposable et à une réduction du taux d'imposition.

Notre étude portera sur la fiscalité de la promotion immobilière et ses aspects les plus ambiguës, l'étude descriptive est alors exclue de notre champ d'études. Nous nous contenterons d'un bref aperçu du cadre légal de la promotion immobilière, mais nous chercherons essentiellement à comprendre son imposition.

En 1936 Gaston Jèze définissait l'impôt en ces termes : « *prestation pécuniaire requise des particuliers par voie d'autorité, à titre définitif et sans contrepartie en vue de la couverture des charges publiques* » (1 : G.JEZE ,cité par M.DUVERGER, Finances publiques,11eme éditions ,Paris ,1988,p125) . Bien que cette définition soit classique, nous nous pouvons l'adapter en totalité, en effet l'auteur ne voyait en le contribuable qu'une personne physique. L'approche de L.MEHL et P.BELTRAME , semble plus adaptée puisqu'ils considèrent l'impôt comme: « *Une prestation pécuniaire requise par des personnes physiques et morales de droit privé voire de droit public ,d'après leurs facultés contributives par voie d'autorité , à titre définitif et sans contrepartie déterminée en vue de la couverture des charges publiques ou à des fins d'intervention de la puissance publique* » (2 : L.MEHL et P.BELTRAME, Sciences et techniques fiscales ,PUF, Paris ,1972 , p142).

Cette définition paraît plus complète, et pourtant « *Personne n'aime payer ses impôts, mais personne n'imagine que l'Etat pourrait fonctionner sans argent. Pourtant, ce n'est généralement que sous cet angle réducteur, celui de la dépossession illégitime et l'inutilité profonde qu'est abordée la question des recettes publiques...* » (3 : A.BARILARI, Le consentement à l'impôt, Coll La bibliothèque du citoyen , Presse de science po,2000,Introduction).

Aussi loin qu'on puisse remonter dans l'échelle du temps le débat fiscal se traduit le plus souvent par des préjugés et craintes, l'impôt provoque incontestablement un sentiment d'exaspération et d'injustice. Le fondement juridique de l'impôt paraît alors complexe et incertain : Complexe car « *la poursuite, à travers l'impôt, d'objectifs économiques et sociaux tend à obscurcir, par les complications techniques qu'elle entraîne, les règles de prélèvement ...* » (4 : C.LOUIS,les relations entre l'administration fiscale et le contribuable ,Etude offerte à (P)KAYSER,puf,1979,p117). Incertain, car « *...dans le domaine fiscal, il n'est pas rare que la solution dépende d'un enchevêtrement de textes fiscaux, de principes juridiques extérieurs au droit fiscal et de questions de fait..* » (5 :

Toutefois, l'impôt demeure un outil indispensable à l'investissement immobilier, bien que la réalité économique et la crise du logement témoignent d'une carence dans ce secteur. En effet la pression fiscale subi reste un obstacle devant les promoteurs immobiliers.

Fiscalité de la promotion immobilière

من إعداد الأستاذة بن محمد سارة

أستاذة مساعدة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة

ملخص :

إن انتقال الجزائر من مرحلة الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، والذي يمتاز بانفتاح سوقه في كل المجالات، قد أظفر ببروز بعض القطاعات والتي باتت من أولويات الدولة. فالعقار ومنذ الأزل يكتسي أهمية بالغة بالنسبة للأفراد بصفة خاصة وكذلك بالنظر للنمو الاقتصادي بصفة عامة لذا لا بد من وجود آليات تسهر على دعمه وتضمن مكانته في السوق.

الترقية العقارية تجسد السياسة المنتهجة من قبل الدولة لتشجيع الاستثمار في هذا المجال، وعليه فقد سن المشرع الجزائري سلسلة من القوانين تعكس الواقع والأفاق المنتظر تحقيقها. فالضريبة تعد الأداة الأكثر فعالية وتمثل أهم تحفيز يمكن تقديمه للمقاولين العقاريين.

غير أن الجباية العقارية تعتبر إلى حد الساعة، جباية متنوعة ومعقدة، رغم محاولة المشرع الجبائي تبسيطها وذلك بتقديم نسب ضريبية يمكن تكيفها بتحفيزية. فواقع السوق الجزائرية يدل على أن الضغط الضريبي يمثل عائقا أساسيا لتطور الترقية العقارية.

Résumé :

La transition de l'Algérie d'une économie planifiée à une économie libre qui se caractérise par l'ouverture de son marché dans tous les domaines, se traduit par l'émergence de certains secteurs devenus l'une des priorités de l'État. L'immobilier est d'une grande importance pour les individus mais également pour la croissance économique du pays.

C'est pourquoi la création d'un mécanisme de soutien à ce dernier lui assurera une place importante dans le marché. La promotion immobilière incarne la politique de mise à niveau faite par l'Etat afin d'encourager les investissements dans ce domaine, cela se traduit par une série de textes visant l'expansion de la promotion immobilière.

Fiscalité de la promotion immobilière

من إعداد

الدكتورة بن محمد سارة

أستاذة مساعدة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة